



Ontwikkeling KMO-terrein te 's Gravenvoeren

VERKAVELINGSPLAN EN VOORSCHRIFTEN &
AMBITIEKADER CIRCULAIR BOUWEN



met steun van



Inhoudstabel

Inleiding	3
Verkavelingsplan	4
Voorschriften	4
Ambitiekader circulair bouwen	21
Hoofdstuk 1 – utiliteitsgebouw	21
Hoofdstuk 2 – Infrastructuur	21

Inleiding

Het bijzonder plan van aanleg (BPA) uit 2007 werd als juridische basis genomen voor het realiseren van deze bedrijventone. Met dit BPA werden de bouwzones, de buffers en het openbaar domein vastgelegd. Deze indeling werd integraal overgenomen in het huidige ontwerp.

Er werd wel gesleuteld aan de voorschriften die bij het BPA destijds werden vastgelegd. Sommige bepalingen waren dermate verouderd en achterhaald, dat een update noodzakelijk was. Sinds oktober 2022 was het BPA immers ook 15 jaar oud, waardoor er van de voorschriften gemotiveerd mag worden afgeweken.

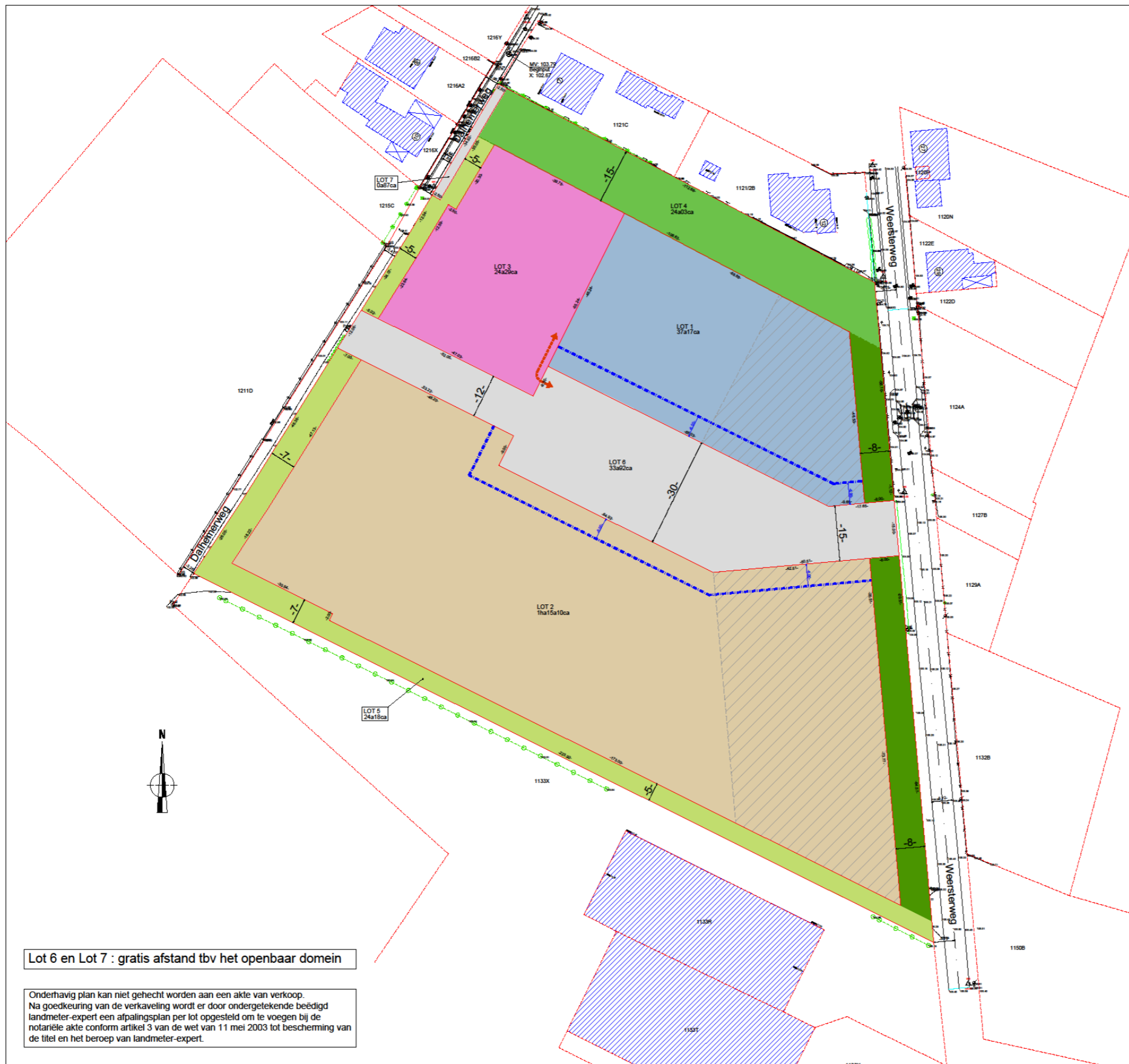
Het was de wens van zowel de gemeente Voeren, als van POM Limburg om het bedrijventerrein een “niveau hoger” te tillen door bepaalde vereisten te koppelen aan de vestiging van een onderneming op dit specifieke bedrijventerrein. Maar eisen verplicht opleggen en handhaven verloopt via verschillende instrumenten. Een aantal van deze vereisten werden in de mate van het mogelijke opgenomen in onderstaande verkavelingsvoorschriften. De verkavelingsvergunning werd door gemeente Voeren aangevraagd op 7 april 2023, het openbaar onderzoek loopt momenteel en in de loop van de zomervakantie wordt de verkavelingsvergunning afgeleverd.

Helaas zijn verkavelingsvoorschriften, die voornamelijk gericht op de bebouwing, niet altijd het juiste instrument om alle ambities te behalen. Zo worden bijvoorbeeld circulaire bouwvoorschriften in principe niet opgenomen worden in verkavelingsvoorschriften. Toch werden er onder art. 3.2.10 enkele elementaire criteria opgenomen, die een architect minstens al verplichten om na te denken over een circulair ontwerp.

Om een circulair ontwerp af te dwingen werd er een ambitiekader vastgelegd en werd de naleving ervan opgenomen in de verkoopvoorwaarden bij de aankoopakte.

In dit document vindt u tot pagina 20 het nieuwe verkavelingsplan, met de voorschriften voor iedere projectzone. U zal merken dat er geen kavelindeling is opgemaakt voor de individuele bedrijven, dat komt omdat aan de hand van de uitgiftecriteria de bedrijven zullen worden ingedeeld en een plaats zullen toegewezen krijgen.

Vanaf pagina 21 wordt het ambitiekader rond circulair bouwen beschreven. Dat ambitiekader heeft geen juridisch statuut zoals de verkavelingsvoorschriften, maar de handhaving van deze richtlijnen wordt gekoppeld aan de verkoopvoorwaarden (zie bijlage “Ontwerpakte”).



- Legende**
- projectzone A
 - zichtlocaties
 - voorbouwlijn
 - projectzone B
 - zichtlocaties
 - voorbouwlijn
 - projectzone voor KMO-units
 - zone voorgebied met hoogstambomen
 - zone voor buffer
 - zone voor transparante buffer
 - zone voor wegenis (O.D.)
 - ontsluiting voor KMO

Lot 6 en Lot 7 : gratis afstand tbv het openbaar domein

Onderhavig plan kan niet gehecht worden aan een akte van verkoop.
 Na goedkeuring van de verkaveling wordt er door ondergetekende beëdigd landmeter-expert een afpalingsplan per lot opgesteld om te voegen bij de notariële akte conform artikel 3 van de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en het beroep van landmeter-expert.



Provincie Limburg
Gemeente Voeren

Verkaveling "Weersterweg"
Verkavelingsplan

Voeren, 6^e afdeling, 's Gravenvoeren, sectie A
Nrs: 1123C, 1133L en 1133M

GEZEN OM GEVOEGD TE WORDEN BIJ ONBESLUIT VAN HEDEN	DE ALGEMEEN DIRECTEUR	DE BURGEMEESTER
	KIMBERLY PEETERS	JORIS GAENS

Riessterweg 117, B-3743 Bilzen
T. 089/51.53.43 F. 089/51.53.44
website: www.geotec.be
e-mail: info@geotec.be



ing. Peter Gijzen
gedelegeerd bestuurder

NOED	AMBI	DAWIM

Formaat: LHM50/50H Oek: EWE
 Nr. 0103 INFRASTRUCTUUR/ONTWERP/PLANNING/2007/041 POM LIMBURG KMO-units Verkaveling
 Bestemmings- & Gravenvoeren115_V003_PLANNING/2007/041_LM.dwg

Plan : 4

Schaal : 1/500

Dossier : GT-220070-61

Voorschriften

1. ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1.1 RELATIE TUSSEN HET PLAN EN DE VOORSCHRIFTEN

Indien er tegenstrijdigheden zijn tussen de stedenbouwkundige voorschriften en de intekening op het verkavelingsplan, heeft het plan voorrang op de voorschriften.

1.2 TERMINOLOGIE

Bestemming:	de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De hoofdbestemming moet steeds gerealiseerd worden en dient te primeren; Nevenbestemmingen zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Wanneer nevenfuncties niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden.
Handel:	onder handel – winkelbedrijf wordt verstaan: elke publieke of private dienstverlening met een “open-deur” – karakter en met een frequent publiek bezoek. Met handel – winkelbedrijven worden niet gelijkgesteld: wasserettes, depots voor het wassen, verven en reinigen van textielproducten, kapperssalons, schoonheidsinstituten, manicuur- en pedicuur-salons, apotheken, loketdiensten van post, bank en dergelijke, publieke of private socio-culturele informatiekantoren, toerismebureaus, begrafenisondernemingen, interimbureaus en andere.
Grens der bestemmingszone:	is de lijn die de grens aangeeft tussen twee verschillende bestemmingszones.
Gebouw:	een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.
Bebouwbare oppervlakte: b/t	de oppervlakte die kan bebouwd worden, gemeten op de uiterste buitengrens van een bebouwingszone. de verhouding van het geheel van bebouwbare oppervlakte (exclusief buitenverhardingen) tot de totale terreinoppervlakte van het perceelsdeel of de perceelsdelen. Verhardingen, opslag in open lucht, infiltratiebekkens, worden niet beschouwd als bebouwing. De bebouwde oppervlakte is de som van de bruto-vloeroppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag van de op het terrein ingeplante volumes.
BVO	de BVO (bruto vloeroppervlakte) is de som van de buitenmuurs gemeten vloeroppervlakte van alle bouwlagen.
Perceelsgrens:	een grens van het (bouw)perceel.
Rooilijn:	de rooilijn is de huidige of de toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangrenzende eigendommen.
Bouwlijn:	lijn waarop een gevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) is of moet worden opgericht. Deze lijn valt niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden die op het plan kunnen aangegeven zijn, wel met een plan aangeduide verplichte bouwlijn.
Bouwdiepte:	de bouwdiepte wordt gemeten vanaf de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstand wordt loodrecht op de bouwlijn gemeten.
Bouwhoogte:	is de hoogte te meten van de as van de voorliggende weg tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand.
Bouwlaag:	indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld. De eerste bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken. De tweede bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de eerste verdieping.
Plat dak:	dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10%, eventueel ook als dakterras uit te bouwen. De privacy van de naburige panden moet gerespecteerd worden.
Hellend dak:	dak dat een gebouw afdekt onder een helling die hoger is dan 10%.
Dakrandhoogte:	de hoogte die gemeten wordt vanaf het gemiddelde peil van de as van de weg tot de bovenzijde van de dakrand van het plat dak.
Kroonlijsthoogte:	de hoogte die gemeten wordt vanaf het gemiddelde peil van de as van de weg tot de bovenzijde van de kroonlijst van het hellend dak.
Groendak:	dakconstructie waarop gras of vetplanten groeien met oog op het vasthouden van regenwater en met het oog op energetische en esthetische doelen.
Wit dak:	dakconstructie uitgevoerd met een witte toplaag zorgende voor energetische en esthetische doeleinden.

1.3 AFSLUITINGEN

Vegetatieve afsluitingen:
Hagen, struiken en bomen, allen bij voorkeur inheems.

Niet-vegetatieve afsluitingen:
Draad met metalen of houten palen al dan niet met klimopbegroeiing, muur in metselwerk, houten panelen. Betonplaten en metalen- en PVC-panelen zijn niet toegelaten.

Materialen:
Alle materialen, kleuren en vormen van de afsluitingen dienen in harmonie te zijn met de aanpalende gebouwen en/of de omgeving en met het straatbeeld. Desbetreffend kan niet verwezen worden naar bestaande afsluitingen die door hun materiaal, kleur of vormgeving de harmonische samenhang van het straatbeeld in gedrang brengen.

Vrijliggende perceelsgrenzen:
Afsluitingen tussen twee bebouwde of nog te bebouwen terreinen mogen op de perceelsgrens geplaatst worden, indien de aanpalende eigenaar hiermee akkoord is. Bij gebrek aan akkoord, kan de afsluiting tegen de perceelsgrens geplaatst worden wanneer het een niet-vegetatieve afsluiting betreft. Vegetatieve afsluitingen worden geplaatst op 0,50m van de perceelsgrenzen.

Afsluitingen langs het openbaar domein:

Afsluitingen langs het openbaar domein kunnen op minimum 0,50m van de rooilijn geplaatst en mogen de maximum hoogte van 2m00 boven het peil van de as van de voorliggende weg niet overschrijden. Een muur in metselwerk of houten panelen zijn niet toegestaan

Uitzonderingen:

Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.

1.4 PUBLICITEIT

Reclame moet qua plaatsing, vormgeving, oppervlakte en kleurgebruik worden geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen. Per bedrijf mag maximaal één reclame-uiting worden voorzien; deze moet evenwijdig aan de voorgevel van het betreffende gebouw voorzien worden en mag maximaal 4m² groot zijn. Indien meerdere bedrijven gehuisvest worden in één gebouw dient deze 4m² ingevuld te worden per bedrijf à rato van de respectievelijke bedrijfsoppervlakte. Reclamevoering bovendaks of via lichtbakken is niet toegestaan. Wel kan er een totem worden opgericht van max. 4m². Deze totem dient te worden uitgevoerd in dezelfde materialisatie als de gevel van het hoofdgebouw en dient hiermee visueel en architecturaal een ruimtelijk geheel te vormen.

1.5 NUTSVOORZIENINGEN

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes, publieke infopanelen mag mits voorafgaandelijk advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar in alle bestemmingszones. Deze nutsvoorzieningen worden zoveel mogelijk landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd, zodat ze niet als storende objecten worden waargenomen.

1.6 HEMELWATER EN INTEGRAAL WATERBEHEER

Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het integraal waterbeheer zijn toegelaten in alle zones ongeacht de bestemming. Zij mogen de bestemming van de desbetreffende zone niet in het gedrang brengen. De sectorale vigerende regelgeving betreffende hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dient te worden toegepast i.f.v. duurzaam waterbeheer en ten aanzien van overstromingsrisico's.

Minstens 50% van het hemelwater van de gebouwen dient herbruikt/gebufferd te worden.

Daarbij dient er per op te richten bedrijfsunit hemelwaterputten met een minimaal totaalvolume van minstens 10.000 liter te worden geplaatst.

T.h.v. de projectzone voor KMO-units dient er gemeenschappelijke hemelwaterputten voor alle bebouwing/bedrijfsunits binnen deze projectzone te samen te worden geplaatst met minimaal volume van 15.000 liter.

De bedrijfsunits dienen maximaal te voorzien in het hergebruik van hemelwater. De omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen dient duidelijkheid te geven over hoe het hemelwater exact hergebruikt zal worden. Manieren van hergebruik die onder meer dienen te worden bekeken en verder onderzocht en toegepast zijn toiletspoeling, kranen, brandsystemen...

Verharding welke wordt aangelegd binnen de niet bebouwde ruimte dient naar eigen terrein af te wateren. Elke verharding dient naar minstens 20% onverhard oppervlakte af te wateren.

1.7 ALGEMEEN ARCHITECTONISCH VOORKOMEN

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn.

Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

Alle gevels moeten in dezelfde of passende volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden.

1.8 GROENAANLEG

Bij elke vergunningsaanvraag dient een beplantingsplan te worden gevoegd. Dit beplantingsplan dient onder meer duidelijkheid te geven over de wijze van afsluiting, groenaanplant en verhardingen.

De aan te leggen beplanting maakt deel uit van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en dienen binnen het jaar na ingebruikname van het bedrijf aangeplant te zijn.

1.9 RELIËFWIJZIGINGEN

Plaatselijk kunnen reliëfwijzigingen toegestaan worden, doch enkel om aan te sluiten op het niveau van het openbaar domein of op het niveau van de aanpalende percelen, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits het niveauverschil en de wateroverlast volledig op het eigen terrein wordt opgevangen. Reliëfwijzigingen dienen evenwel beperkt te worden tot een minimum waarbij de natuurlijke hellingsrichting van het terrein maximaal bewaard moet blijven. Het oprichten van keermuren tegen de perceelsgrenzen is niet toegestaan.

1.10 STREEKEIGEN BEPLANTING

Aanplant van de niet bebouwde ruimte dient te gebeuren met streekeigen beplanting. Volgende beplanting komt hiervoor in aanmerking:

- Acer campestre --- Spaanse aak of Veldesdoorn
- Alnus glutinosa --- Zwarte els
- Carpinus betulus --- Haagbeuk
- Cornus mas --- Gele kornoelje
- Cornus sanguinea --- Rode kornoelje
- Corylus avellana --- Hazelaar
- Crataegus laevigata --- Tweestijlige meidoorn
- Crataegus monogyna --- Eenstijlige meidoorn
- Crataegus x media --- Eenstijlige x Tweestijlige meidoorn
- Euonymus europaeus --- Kardinaalsmuts
- Fagus sylvatica --- Beuk
- Fraxinus excelsior --- Gewone es
- Hedera helix --- Klimop
- Juglans regia --- Walnoot
- Lonicera periclymenum --- Wilde kamperfoelie
- Prunus avium --- Zoete kers of Wilde kers
- Prunus padus --- Vogelkers
- Prunus, Pyrus, Malus-soorten --- Hoogstamfruitbomen
- Prunus spinosa --- Sleedoorn
- Quercus robur --- Zomereik
- Rhamnus frangula --- Sporkehout of Vuilboom
- Ribes rubrum --- Aalbes
- Rosa arvensis --- Bosroos
- Rosa canina --- Hondsrös
- Rosa corymbifera --- Heggerös
- Rosa micrantha --- Kleinbloemige roos
- Salix aurita --- Grauwe wilg
- Salix cinerea s.l --- Geoorde wilg
- Salix x multinervis --- Geoorde wilg x Grauwe wilg
- Salix x reichardtii --- Boswilg x Grauwe wilg
- Sambucus nigra --- Gewone vlier
- Solanum dulcamara --- Bitterzoet
- Sorbus --- Lijsterbes
- Sorbus aucuparia --- Wilde lijsterbes
- Tilia cordata --- Winterlinde
- Ulmus glabra --- Ruwe iep (of Bergiep)
- Ulmus minor --- Gladde iep (of Veldiep)
- Vaccinium myrtillus --- Blauwe bosbes
- Viburnum opulus --- Gelderse roos

2. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

2.1. HOOFDBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoofdbestemming dient minstens 50% van het bvo in te nemen. Enkel de vestiging van bedrijven die voor de omgeving geen abnormale hinder, noch bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank- en trillingshinder veroorzaken zijn in deze zone toegelaten.</p> <p>Deze zone is bestemd voor de herlocatie en vestiging van lokale Voerense bedrijven zoals ambachtelijke bedrijven en de daaraan rechtstreeks verbonden diensten- en handelsfunctie. Deze bedrijvenzone vormt de overgang van de dorpskern naar het open landschap. Daarom dienen deze bedrijven zich maximaal in te passen in het open landschap. De bestemming van lokaal bedrijventerrein in het groen staat voorop. Dit houdt enerzijds in dat de bufferzones zoals aangeduid op het verkavelingsplan, zorgt voor inkleiding en afbakening ten opzichte van het landschap en de bebouwing en anderzijds dat op ieder lot van het bedrijventerrein het aandeel groen, zoals verder omschreven, voldoende aanwezig is.</p>	<p>De zone is bestemd voor lokale bedrijven in een groene omgeving.</p> <p>Enkel de vestiging van bedrijven die voor de omgeving geen abnormale hinder, noch bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank- en trillingshinder veroorzaken, zijn in deze omgeving toegelaten.</p> <p>Zuiver kleinhandel en diensten zijn niet toegelaten. Bedrijven die omwille van hun aard, ruimtelijke impact en schaal niet te verzoenen zijn met de zuivere kleinhandelsfunctie, zoals garages, handel in bouwmaterialen, hersteller van tuinbouwmachines en dergelijke zijn wel toegelaten. Detailhandel en grootwinkels zijn niet toegelaten.</p> <p>Het oprichten van gebouwen met louter kantoorfuncties is niet toegelaten.</p>

2.2. NEVENBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Alle toegelaten nevenbestemmingen samen mogen niet meer dan 50% van het bvo van één op te richten bedrijfsfunctie bedragen.</p> <p>Per bedrijfskavel is één wooneenheid van max. 200m² toegelaten en dit enkel indien ze één harmonisch geheel vormt met de bedrijvencluster, wordt opgericht binnen de overdruk "zichtlocaties", en voldoet aan de verordening woonkwaliteit.</p> <p>Indien het bedrijfskavel (deels) gelegen is binnen de op het verkavelingsplan grafisch aangeduide zone "zichtlocaties" wordt de bedrijfswoning maximaal ingepast binnen deze zone.</p> <p>Zuiver kleinhandel en diensten zijn niet toegelaten. Bedrijven die omwille van hun aard, ruimtelijke impact en schaal niet te verzoenen zijn met de zuivere kleinhandelsfunctie, zoals garages, handel in bouwmaterialen, hersteller van tuinbouwmachines en dergelijke zijn wel toegelaten. Detailhandel en grootwinkels zijn niet toegelaten. Showrooms en toonzalen zijn uitsluitend toegelaten indien zij een integraal deel uitmaken van de ambachtelijke bedrijvigheid.</p> <p>Kantoren, noodzakelijk voor de normale uitbating van de op de site gelokaliseerde bedrijven, zijn toegelaten.</p>	<p>Ondergeschikt zijn gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd lokaal bedrijventerrein toegelaten.</p> <p>Op te richten nevenbestemmingen moeten gerelateerd zijn aan de hoofdbestemming en dienen op hetzelfde lot als de hoofdbestemming opgericht te worden.</p> <p>Per bedrijfskavel zijn bijkomend de volgende activiteiten toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - inrichtingen voor huisvesting van directie of bewakingspersoneel waarvan de aanwezigheid ter plaatse strikt noodzakelijk is. De maximum toegelaten vloeroppervlakte bedraagt 200m² en dient te worden geïntegreerd in het bedrijfsgebouw of geplaatst op het bedrijfsgebouw. Er dient vanuit de woning een interne verbinding te zijn met de bedrijfsunit, welke in te richten op hetzelfde lot en op hetzelfde bedrijfskavel. Indien het bedrijfskavel (deels) gelegen is binnen de op het verkavelingsplan grafisch aangeduide zone "zichtlocaties" wordt de bedrijfswoning maximaal ingepast binnen deze zone; - showrooms en toonzalen voor zover deze geen autonome activiteit uitmaken. - kantoren noodzakelijk voor de normale uitbating van de hoofdbestemming voor zover deze geen autonome activiteit uitmaken. <p>Het oprichten van een bedrijfswoning is t.h.v. de "projectzone voor KMO-units" op lot 3 niet toegelaten.</p>

3. VOORSCHRIFTEN PROJECTZONE(S)

3.1. PROJECTZONE A (LOT 1)

3.1.1. PROJECTZONE EN VERDELING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om dit ruimtelijke samenhangend geheel te garanderen dient er bij de aanvraag een inrichtingsstudie te worden gevoegd in de beschrijvende nota waarmee de goede ruimtelijke ordening wordt verduidelijkt en waarbij de relatie bestaand en nieuw wordt aangetoond.</p>	<p>De op te richten volumes worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan aangeduide projectzone A.</p> <p>De projectzone wordt ontwikkeld i.f.v. de realisatie van een gedifferentieerd bedrijventerrein.</p> <p>De projectzone kan opgesplitst worden in functie van de realisatie van verschillende bedrijfsunits.</p> <p>De minimale perceelsbreedte van een lot binnen projectzone A bij een verder verdeling in loten bedraagt t.h.v de rooilijn minstens 11,00m en is uitbreidbaar per 3,00m gevelbreedte. Uitzonderingen in perceelsbreedte zijn mogelijk i.f.v. restmatten en schuine perceelsgrenzen waarbij de verdere verdeling over de gehele projectzone A dient te worden bekeken.</p> <p>De maximale perceelsoppervlakte per bedrijfsunit bedraagt 3.717m². De minimale perceelsoppervlakte per bedrijfsunit bedraagt 500m².</p>

3.1.2. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de opgezette ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende bedrijfskavels en van het eigen bedrijfskavel.</p> <p>Binnen de projectzone A kunnen bedrijfsunits in open of geschakelde vorm als tevens in de vorm van een vernieuwende bedrijfstypologie worden opgericht.</p>	<p>Bedrijfsgebouwen in halfopen en open bouwvorm.</p> <p>Bedrijfsgedeelten met een loutere kantoor- of woonfunctie dienen of in het industrieel gebouw geïntegreerd te worden of op het gebouw komen.</p>

3.1.3. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om naar een zo efficiënt mogelijk grondbeleid te streven moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan de bedrijfskavel maximaal benut worden.</p> <p>Binnen het bouwkader streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.</p>	<p>Volumes dienen met hun voorgevels op te worden gericht t.h.v. de grafische aanduiding 'voorbouwlijn'.</p> <p>De bedrijfsgebouwen mogen voor maximum één derde van de breedte van het gebouw terug springen t.o.v. de 'voorbouwlijn'. Deze terugsprong bedraagt max. 4m00 t.o.v. de 'voorbouwlijn'.</p> <p>Indien 2 bedrijfsunits onderling worden geschakeld dienen de voorgevels van deze 2 units onderling op een ruimtelijk verantwoorde wijze op elkaar aan te sluiten.</p> <p>De representatieve delen van de bedrijfsgebouwen moeten gericht zijn naar de ontsluiting.</p> <p>Indien er in het bedrijfsgebouw kantoren of etalagefuncties voorzien worden, moeten deze georiënteerd zijn naar de 'zone voor wegennis'.</p> <p>Gevels dienen op minstens 5,00m van de zijdelingse perceelsgrenzen, de "zone voor voorgebied met hoogstambomen", de "zone voor buffer" en de "zone voor transparante buffer" te worden opgericht.</p> <p>De afstand van de niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel is minstens 5,00m.</p>

3.1.4. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>I.f.v. een verdere opdeling van de projectzone A in afzonderlijke loten d.m.v. een verdeling wordt een minimale perceelsbreedte van 11,00m vooropgesteld met een uitbreidbaarheid in breedte met een veelvoud van 3,00m. I.f.v. schuine perceelsgrenzen en restmaten zijn uitzonderingen in bouwbreedte toegelaten om de restmaten te verdelen en te komen tot een afwijkende maat met een veelvoud van 3,00m, zoals bijv. 10,36m i.f.v restmaat.</p> <p>Binnen de projectzone A wordt gewerkt met een minimale b/t (bebouwbare oppervlakte).</p> <p>Oppervlakte projectzone A (lot 1): 37a 17ca Min. b/t = 1.858,50m²</p>	<p>Bouwbreedte: De breedte van de bebouwbare zones per afzonderlijke bedrijfsunit bedraagt minstens 6,00m en is uitbreidbaar per 3,00m gevelbreedte. Uitzonderingen in bouwbreedte zijn mogelijk i.f.v. restmaten en schuine perceelsgrenzen waarbij de verdere verdeling over de gehele projectzone A dient te worden bekeken.</p> <p>Bouwdiepte: De bouwdiepte is beperkt tot max. 5,00m gemeten vanaf de achterste perceelgrens.</p> <p>Bouwvolume - de b/t is min. 0,50.</p>

3.1.5. BOUWHOOGTE/DAKRANDHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bouwhoogte/dakrandhoogte</p>	<p>Bouwhoogte/dakrandhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 9,00m t.o.v. het peil van de as van de voorliggende weg; - ter hoogte van de zones aangegeven als "zichtlocaties" wordt een bouwhoogte van max. 12,00m t.o.v. het peil van de as van de voorliggende weg.

3.1.6. VLOERPEIL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Vloerpeil</p>	<p>Vloerpeil gelijkvloers:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het vloerpeil dient zich te situeren op een minimale hoogte van 102.70 TAW; - max. 0,40m boven de as van de voorliggende weg; - het vloerpeil kan plaatselijk worden verhoogd i.f.v. los- een laadkade.

3.1.7. DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dakvorm</p> <p>Technische installaties die mogelijk op het dak opgericht kunnen worden zijn voorzieningen voor onder meer groene stroom, warmtepomp, warmte/koude opslag, restwarmte, ventilatieunits.</p>	<p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de gebouwen worden uitgevoerd met een plat dak; - het dakoppervlak dient voor minstens 50% als extensief groendak te worden uitgevoerd. Het overige dakoppervlak dient minimaal te worden uitgewerkt als een extensief groendak of als een wit dak waarbij het dak bij een uitvoering als wit dak minstens wordt aangewend voor de plaatsing van installaties voor duurzame energiewinning; - installaties voor duurzame energiewinning zijn toegelaten op het dak binnen het toegelaten gabarit; - het oprichten van dakterrassen is beperkt toegelaten bij een conciërgewoning of kantoorruimte; - technische installaties kunnen op het dak worden toegelaten. Zij dienen volgens de 45° regel te worden ingeplant ten opzichte van de afgewerkte dakrand. De inrichting van technische installaties dient architecturaal geïntegreerd te worden.

3.1.8. ZICHTLOCATIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal voor het op te richten bouwvolume binnen de aanduiding "zichtlocaties" zoals de grafisch aangeduide zone op het verkavelingsplan. <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ter hoogte van de zones aangegeven als "zichtlocaties" wordt een beperkte derde bouwlaag als accentvorming toegelaten met een bouwhoogte van max. 12,00m t.o.v. het peil van de as van de voorliggende weg. <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebouwing binnen de zone "zichtlocaties" worden uitgevoerd met een plat dak. - het dakoppervlak dient voor minstens 50% als extensief groendak te worden uitgevoerd. Het overige dakoppervlak dient minimaal te worden uitgewerkt als een extensief groendak of als een wit dak waarbij het dak bij een uitvoering als wit dak minstens wordt aangewend voor de plaatsing van installaties voor duurzame energiewinning; - installaties voor duurzame energiewinning zijn toegelaten op het dak binnen het toegelaten gabarit; - het oprichten van dakterrassen is beperkt toegelaten bij een conciërgewoning of kantoorruimte; - technische installaties kunnen op het dak worden toegelaten. Zij dienen volgens de 45° regel te worden ingeplant ten opzichte van de afgewerkte dakrand. De inrichting van technische installaties dient architecturaal geïntegreerd te worden.

3.1.9. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Verschijningsvorm:</p> <p>Gevelmaterialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enkel duurzame en esthetische verantwoorde materialen zoals baksteen, gevelpanelen, natuursteen, bepleistering, hout, glas, metaal,.. zijn toegelaten. Betonplaten worden niet toegelaten, doch met mogelijke toepassing van gestandaardiseerde en/of geprefabriceerde bouwelementen; - Het materiaal moet zowel qua textuur als kleur aanvaardbaar zijn in haar omgeving en de omliggende open ruimte. - Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels. <p>Dakbekleding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enkel duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zijn toegelaten; - Een uitvoering als groendak of als witdak is verplicht.

3.1.10. DUURZAAM EN CIRCULAIR BOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Omwille van een duurzame ontwikkeling na te streven worden er een aantal bepalingen omtrent duurzaam en circulair bouwen vastgesteld.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Een losmaakbaarheidsscore van ten minste 0,4 voor ten minste 10 details; - Voor ten minste 50% van de ruimtes zijn 2 of meerdere gebruiksfuncties mogelijk - Een minimale indelingsflexibiliteit van 30% op basis van BREEAM MAT 08. Indien de vereisten van BREEAM MAT 08 zijn of niet meer van toepassing zijn dienen gelijkaardige en vernieuwende beoordelingskaders te worden gevolgd die gelijk zijn of strenger dan BREEAM MAT 08.

3.1.11. NIET BEBOUWDE RUIMTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en een maximale groenvoorziening worden nagestreefd i.f.v. een groen karakter.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten. Deze dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende, waterpasserende materialen en fundering. Deze fundering kan als voorbeeld worden uitgevoerd als niet-cementgebonden fundering.</p> <p>Afvalstoffen, grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen niet gestort worden op of in de groenstroken, in de bufferstroken of in de open lucht op deze delen die van het openbaar domein zichtbaar zijn en het esthetisch aspect van de omgeving kunnen schaden.</p>	<p>De niet-bebouwde delen binnen de bouwlijn, alsook de aangrenzende toegang moeten eveneens deel zijn van de vergunningsaanvraag en het bouwinitiatief tot het oprichten van de bouwvolumes.</p> <p>De onbebouwde ruimte kan deels verhard worden i.f.v. een toegangszone en een laad- en loszone. Verhardingen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende, waterpasserende materialen. In geen enkel geval kunnen er parkeerblaatsen op eigen terrein worden aangelegd. De niet verharde delen dienen als groene ruimte te worden ingericht.</p> <p>De groenbeplanting dient te worden uitgevoerd met inheemse streekeigen soorten en dient te gebeuren in het eerste plantseizoen na ingebruikname van het bedrijf. Voor een lijst met streekeigen beplanting zie art. 1.11.</p> <p>De beplantingen hebben een afschermdende functie waarvoor minimum maten op het ogenblik van het aanplanten zijn vastgelegd.</p> <p>Het inrichten van buitenopslagzones is enkel vergunbaar indien deze visueel afgeschermd zijn ten aanzien van de openbare weg.</p>

3.2. PROJECTZONE B (LOT 2)

3.2.1. PROJECTZONE EN VERDELING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om dit ruimtelijke samenhangend geheel te garanderen dient er bij de aanvraag een inrichtingsstudie te worden gevoegd in de beschrijvende nota waarmee de goede ruimtelijke ordening wordt verduidelijkt en waarbij de relatie bestaand en nieuw wordt aangetoond</p>	<p>De op te richten volumes worden opgericht binnen de op het verkeersplan aangeduide projectzone B.</p> <p>De projectzone wordt ontwikkeld i.f.v. de realisatie van een gedifferentieerd bedrijventerrein.</p> <p>De projectzone kan opgesplitst worden in functie van de realisatie van verschillende bedrijfsunits.</p> <p>De minimale perceelsbreedte van een lot binnen projectzone B bij een verder verdeling in loten bedraagt t.h.v. de rooilijn minstens 11,00m en is uitbreidbaar per 3,00m gevelbreedte. Uitzonderingen in perceelsbreedte zijn mogelijk i.f.v. restmaten en schuine perceelsgrenzen waarbij de verdere verdeling over de gehele projectzone B dient te worden bekeken.</p> <p>De maximale perceelsoppervlakte per bedrijfsunit bedraagt 5.000m². De minimale perceelsoppervlakte per bedrijfsunit bedraagt 500m².</p>

3.2.2. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de opgezette ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende bedrijfskavels en van het eigen bedrijfskavel.</p> <p>Binnen de projectzone B kunnen bedrijfsunits in open of geschakelde vorm als tevens in de vorm van een vernieuwende bedrijfstypologie worden opgericht.</p>	<p>Bedrijfsgebouwen in halfopen en open bouwvorm.</p> <p>Bedrijfsgedeelten met een loutere kantoor- of woonfunctie dienen in het industrieel gebouw of complex geïntegreerd te worden of op het gebouw te komen.</p>

3.2.3. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om naar een zo efficiënt mogelijk grondbeleid te streven moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan de bedrijfskavel maximaal benut worden.</p> <p>Binnen het bouwkader streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.</p>	<p>Volumes dienen met hun voorgevels op te worden gericht t.h.v. de grafische aanduiding 'voorbouwlijn'.</p> <p>De bedrijfsgebouwen mogen voor maximum één derde van de breedte van het gebouw terug springen t.o.v. de 'voorbouwlijn'. Deze terugsprong bedraagt max. 4m00 t.o.v. de 'voorbouwlijn'.</p> <p>Indien 2 bedrijfsunits onderling worden geschakeld dienen de voorgevels van deze 2 units onderling op een ruimtelijk verantwoorde wijze op elkaar aan te sluiten.</p> <p>De representatieve delen van de bedrijfsgebouwen moeten gericht zijn naar de ontsluiting.</p> <p>Indien er in het bedrijfsgebouw kantoren of etalagefuncties voorzien worden, moeten deze georiënteerd zijn naar de 'zone voor wegenis'.</p> <p>Gevels dienen op minstens 5,00m van de zijdelingse perceelsgrenzen, de "zone voor voorgebied met hoogstambomen", de "zone voor buffer" en de "zone voor transparante buffer" te worden opgericht.</p> <p>De afstand van de niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel is minstens 5,00m.</p>

3.2.4. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>I.f.v. een verdere opdeling van de projectzone B in afzonderlijke loten d.m.v. een verdeling wordt een minimale perceelsbreedte van 11,00m vooropgesteld met een uitbreidbaarheid in breedte met een veelvoud van 3,00m. I.f.v. schuine perceelsgrenzen en restmaten zijn uitzonderingen in bouwbreedte toegelaten om de restmaten te verdelen en te komen tot een afwijkende maat met een veelvoud van 3,00m, zoals bijv. 10,36m i.f.v. restmaat.</p> <p>Binnen de projectzone B wordt gewerkt met een minimale b/t (bebouwbare oppervlakte).</p> <p>Oppervlakte projectzone B (lot 1): 1ha 15a 10ca Min. b/t = 5.755m²</p>	<p>Bouwbreedte: De breedte van de bebouwbare zones per afzonderlijke bedrijfsunit bedraagt minstens 6,00m en is uitbreidbaar per 3,00m gevelbreedte. Uitzonderingen in bouwbreedte zijn mogelijk i.f.v. restmaten en schuine perceelsgrenzen waarbij de verdere verdeling over de gehele projectzone B dient te worden bekeken.</p> <p>Bouwdiepte: De bouwdiepte is beperkt tot max. 5,00m gemeten vanaf de achterste perceelgrens.</p> <p>Bouwvolume - de b/t is min. 0,50.</p>

3.2.5. BOUWHOOGTE/DAKRANDHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bouwhoogte/dakrandhoogte</p>	<p>Bouwhoogte/dakrandhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 10,00m t.o.v. het peil van de as van de voorliggende weg; - ter hoogte van de zones aangegeven als "zichtlocaties" wordt een bouwhoogte van max. 13,00m t.o.v. het peil van de as van de voorliggende weg.

3.2.6. VLOERPEIL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Vloerpeil</p>	<p>Vloerpeil gelijkvloers:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het vloerpeil dient zich te situeren op een minimale hoogte van 102.70 TAW; - max. 0,40m boven de as van de voorliggende weg; - het vloerpeil kan plaatselijk worden verhoogd i.f.v. los- een laadkade.

3.2.7. DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dakvorm Technische installaties die mogelijk op het dak opgericht kunnen worden zijn voorzieningen voor onder meer groene stroom, warmtepomp, warmte/koude opslag, restwarmte, ventilatieunits.</p>	<p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de gebouwen worden uitgevoerd met een plat dak; - het dakoppervlak dient voor minstens 50% als extensief groendak te worden uitgevoerd. Het overige dakoppervlak dient minimaal te worden uitgewerkt als een extensief groendak of als een wit dak waarbij het dak bij een uitvoering als wit dak minstens wordt aangewend voor de plaatsing van installaties voor duurzame energiewinning; - installaties voor duurzame energiewinning zijn toegelaten op het dak binnen het toegelaten gabarit; - het oprichten van dakterrassen is beperkt toegelaten bij een conciërgewoning of kantoorruimte; - technische installaties kunnen op het dak worden toegelaten. Zij dienen volgens de 45° regel te worden ingeplant ten opzichte van de afgewerkte dakrand. De inrichting van technische installaties dient architecturaal geïntegreerd te worden.

3.2.8. ZICHTLOCATIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal voor het op te richten bouwvolume binnen de aanduiding "zichtlocaties" zoals de grafisch aangeduide zone op het verkavelingsplan. <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ter hoogte van de zones aangegeven als "zichtlocaties" wordt een beperkte derde bouwlaag als accentvorming toegelaten met een bouwhoogte van max. 13,00m t.o.v. het peil van de as van de voorliggende weg. <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebouwing binnen de zone "zichtlocaties" worden uitgevoerd met een plat dak. - het dakoppervlak dient voor minstens 50% als extensief groendak te worden uitgevoerd. Het overige dakoppervlak dient minimaal te worden uitgewerkt als een extensief groendak of als een wit dak waarbij het dak bij een uitvoering als wit dak minstens wordt aangewend voor de plaatsing van installaties voor duurzame energiewinning; - installaties voor duurzame energiewinning zijn toegelaten op het dak binnen het toegelaten gabarit; - het oprichten van dakterrassen is beperkt toegelaten bij een conciërgewoning of kantoorruimte; - technische installaties kunnen op het dak worden toegelaten. Zij dienen volgens de 45° regel te worden ingeplant ten opzichte van de afgewerkte dakrand. De inrichting van technische installaties dient architecturaal geïntegreerd te worden.

3.2.9. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Verschijningsvorm:</p> <p>Gevelmaterialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enkel duurzame en esthetische verantwoorde materialen zoals baksteen, gevelpanelen, natuursteen, bepleistering, hout, glas, metaal,.. zijn toegelaten. Betonplaten worden niet toegelaten, doch met mogelijke toepassing van gestandaardiseerde en/of geprefabriceerde bouwelementen; - Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels. <p>Dakbekleding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enkel duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zijn toegelaten; - Een uitvoering als groendak of als witdak is verplicht.

3.2.10. DUURZAAM EN CIRCULAIR BOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Omwille van een duurzame ontwikkeling na te streven worden er een aantal bepalingen omtrent duurzaam en circulair bouwen vastgesteld.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Een losmaakbaarheidsscore van ten minste 0,4 voor ten minste 10 details; - Voor ten minste 50% van de ruimtes zijn 2 of meerdere gebruiksfuncties mogelijk - Een minimale indelingsflexibiliteit van 30% op basis van BREEAM MAT 08. Indien de vereisten van BREEAM MAT 08 wijzigen of niet meer van toepassing zijn dienen gelijkaardige en vernieuwende beoordelingskaders te worden gevolgd die gelijk zijn of strenger dan BREEAM MAT 08.

3.2.11. NIET BEBOUWDE RUIMTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en een maximale groenvoorziening worden nagestreefd i.f.v. een groen karakter.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten. Deze dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende, waterpasserende materialen en fundering. Deze fundering kan als voorbeeld worden uitgevoerd als niet-cementgebonden fundering.</p> <p>Afvalstoffen, grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen niet gestort worden op of in de groenstroken, in de bufferstroken of in de open lucht op deze delen die van het openbaar domein zichtbaar zijn en het esthetisch aspect van de omgeving kunnen schaden.</p>	<p>De niet-bebouwde delen binnen de bouwlijn, alsook de aangrenzende toegang moeten eveneens deel zijn van de vergunningsaanvraag en het bouwinitiatief tot het oprichten vna de bouwvolumes.</p> <p>De onbebouwde ruimte kan deels verhard worden i.f.v. een toegangszone en een laad- en loszone. Verhardingen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende, waterpasserende materialen. In geen enkel geval kunnen er parkeerblaatsen op eigen terrein worden aangelegd. De niet verharde delen dienen als groene ruimte te worden ingericht.</p> <p>De groenbeplanting dient te worden uitgevoerd met inheemse streekeigen soorten en dient te gebeuren in het eerste plantseizoen na ingebruikname van het bedrijf. Voor een lijst met streekeigen beplanting zie art. 1.11. De beplantingen hebben een afschermdende functie waarvoor minimum maten op het ogenblik van het aanplanten zijn vastgelegd.</p> <p>Het inrichten van buitenopslagzones is enkel vergunbaar indien deze visueel afgeschermd zijn ten aanzien van de openbare weg.</p>

3.3. PROJECTZONE VOOR KMO-UNITS (LOT 3)

3.3.1. PROJECTZONE EN VERDELING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De op te richten volumes worden opgericht binnen de op het ver- kavelingsplan aangeduide projectzone voor KMO-units.</p> <p>De projectzone wordt ontwikkeld i.f.v. de realisatie van kleine KMO-units en dient ontworpen te worden als een ruimtelijk sa- menhangend geheel.</p> <p>De projectzone kan opgesplitst worden in functie van de realisatie van kleinere KMO-units en ontsluitingsinfrastructuur. Er dienen minstens 4 en maximaal 6 KMO-units te worden opgericht met ene korte insteek van de nieuw aan te leggen weg.</p> <p>De minimale perceelsbreedte van een lot binnen projectzone voor KMO-units bij een eventuele verder verdeling in loten bedraagt t.h.v de rooilijn minstens 6,00m en is uitbreidbaar per 3,00m gevel- breedte.</p> <p>Uitzonderingen in perceelsbreedte zijn mogelijk i.f.v. restmaten en schuine perceelsgrenzen waarbij de verdere verdeling over de ge- hele projectzone voor KMO-units dient te worden bekeken.</p> <p>De maximale perceelsoppervlakte per bedrijfsunit bedraagt 600m².</p>

3.3.2. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de opgezette ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimte- lijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende bedrijfskavels en van het eigen bedrijfskavel.</p> <p>Binnen de projectzone voor KMO-units worden de bedrijfsunits in gescha- kelde bouwvorm opgericht om een zo efficiënt mogelijk ruimtegebruik na te streven.</p>	<p>Bedrijfsgebouwen/KMO-units in geschakelde bouwvorm.</p>

3.3.3. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om naar een zo efficiënt mogelijk grondbeleid te streven moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan de bedrijfskavel maximaal benut worden.</p> <p>Binnen het bouwkader streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de be- bouwning en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.</p>	<p>Volumes dienen met hun voorgevels op min. 6,00m t.o.v. de rooi- lijn te worden opgericht.</p> <p>De KMO-units worden onderling geschakeld waarbij de voorgevels van deze units onderling op een ruimtelijk verantwoorde wijze op elkaar dienen aan te sluiten.</p> <p>De representatieve delen van de bedrijfsgebouwen moeten gericht zijn naar de grafische aanduiding "ontsluiting voor KMO".</p> <p>Gevels dienen op minstens 5,00m van de zijdelingse perceelsgren- zen, de "zone voor voorgebied met hoogstambomen", de "zone voor buffer" en de "zone voor transparante buffer" te worden op- gericht.</p> <p>De afstand van de niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel is minstens 5,00m.</p>

3.3.4. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>I.f.v. een verdere opdeling van de projectzone voor KMO-units in afzonderlijke loten d.m.v. een verdeling wordt een minimale perceelsbreedte van 11,00m vooropgesteld met een uitbreidbaarheid in breedte met een veelvoud van 3,00m. I.f.v. schuine perceelsgrenzen en restmaten zijn uitzonderingen in bouwbreedte toegelaten om de restmaten te verdelen en komen tot een afwijkende maat met een veelvoud van 3,00m, zoals bijv. 10,36m i.f.v restmaat.</p> <p>Binnen de projectzone voor KMO-units wordt gewerkt met een minimale b/t (bebouwbare oppervlakte).</p> <p>Oppervlakte projectzone voor KMO-units (lot 1): 24a 29ca Min. b/t = 971,60m²</p>	<p>Bouwbreedte: De breedte van de bebouwbare zones per afzonderlijke bedrijfsunit bedraagt minstens 6,00m en is uitbreidbaar per 3,00m gevelbreedte. Uitzonderingen in bouwbreedte zijn mogelijk i.f.v. restmaten en schuine perceelsgrenzen waarbij de verdere verdeling over de gehele projectzone voor KMO-units dient te worden bekeken.</p> <p>Bouwdiepte: De bouwdiepte is beperkt tot max. 5,00m gemeten vanaf de achterste perceelgrens.</p> <p>Bouvvolume - de b/t is min. 0,40.</p>

3.3.5. BOUWHOOGTE/DAKRANDHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bouwhoogte/dakrandhoogte</p>	<p>Bouwhoogte/dakrandhoogte: - max. 9,00m t.o.v. het peil van de as van de voorliggende weg;</p>

3.3.6. VLOERPEIL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Vloerpeil</p>	<p>Vloerpeil gelijkvloers: - Het vloerpeil dient zich te situeren op een minimale hoogte van 102.70 TAW; - max. 0,40m boven de as van de voorliggende weg; - het vloerpeil kan plaatselijk worden verhoogd i.f.v. los- een laadkade.</p>

3.3.7. DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dakvorm Technische installaties die mogelijk op het dak opgericht kunnen worden zijn voorzieningen voor onder meer groene stroom, warmtepomp, warmte/koude opslag, restwarmte, ventilatieunits.</p>	<p>Dakvorm: - de gebouwen worden uitgevoerd met een plat dak; - het dakoppervlak dient voor minstens 50% als extensief groendak te worden uitgevoerd. Het overige dakoppervlak dient minimaal te worden uitgewerkt als een extensief groendak of als een wit dak waarbij het dak bij een uitvoering als wit dak minstens wordt aangewend voor de plaatsing van installaties voor duurzame energiewinning; - installaties voor duurzame energiewinning zijn toegelaten op het dak binnen het toegelaten gabarit; - technische installaties kunnen op het dak worden toegelaten. Zij dienen volgens de 45° regel te worden ingeplant ten opzichte van de afgewerkte dakrand. De inrichting van technische installaties dient architecturaal geïntegreerd te worden.</p>

3.3.8. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Verschijningsvorm: Gevelmaterialen: - Enkel duurzame en esthetische verantwoorde materialen zoals baksteen, gevelpanelen, natuursteen, bepleistering, hout, glas, metaal,.. zijn toegelaten. Betonplaten worden niet toegelaten, doch met mogelijke toepassing van gestandaardiseerde en/of geprefabriceerde bouwelementen; - Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.</p> <p>Dakbekleding:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Enkel duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zijn toegelaten; - Een uitvoering als groendak of als witdak is verplicht.
--	--

3.3.9. DUURZAAM EN CIRCULAIR BOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Omwille van een duurzame ontwikkeling na te streven worden er een aantal bepalingen omtrent duurzaam en circulair bouwen vastgesteld.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Een losmaakbaarheidsscore van ten minste 0,4 voor ten minste 10 details; - Voor ten minste 50% van de ruimtes zijn 2 of meerdere gebruiksfuncties mogelijk - Een minimale indelingsflexibiliteit van 30% op basis van BREEAM MAT 08. Indien de vereisten van BREEAM MAT 08 wijzigen of niet meer van toepassing zijn dienen gelijkaardige en vernieuwende beoordelingskaders te worden gevolgd die gelijk zijn of strenger dan BREEAM MAT 08.

3.3.10. ONTSLUITING VOOR KMO

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>T.h.v. de op het verkavelingsplan aangeduide "ontsluiting voor KMO" dient één gemeenschappelijke ontsluiting voor de op te richten KMO-units te worden gerealiseerd. De aanduiding is indicatief en geeft aan waar de ontsluiting van de projectzone voor KMO-units naar het voorliggend openbaar domein dient te komen. T.h.v. deze ontsluiting dient naast de aanleg van wegenis voor bestemmingsverkeer en de hieraan verbonden noodzakelijke infrastructuur, voetpaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair eveneens ook ruimte voor infrastructuur voor hemelwaterbuffering of infiltratie te worden voorzien.</p> <p>De aan te leggen "ontsluiting voor KMO" dient te worden aangelegd op minstens 0,50m t.o.v. de grens met lot 1 waarbij de aan te leggen infrastructuur dient te worden uitgevoerd met een minimale breedte van 4,50m. Bij een verdere opdeling van lot 3 dient er tussen de percelen voor de KMO-units en de aan te leggen infrastructuur een berm van 1,00m te worden gerealiseerd i.f.v. nutsleidingen. Deze berm kan plaatselijk worden verhard i.f.v. toegangen.</p>

3.3.11. NIET BEBOUWDE RUIMTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en een maximale groenvoorziening worden nagestreefd i.f.v. een groen karakter.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten. Deze dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende, waterpasserende materialen en fundering. Deze fundering kan als voorbeeld worden uitgevoerd als niet-cementgebonden fundering.</p> <p>Afvalstoffen, grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen niet gestort worden op of in de groenstroken, in de bufferstroken of in de open lucht op deze delen die van het openbaar domein zichtbaar zijn en het esthetisch aspect van de omgeving kunnen schaden.</p>	<p>De niet-bebouwde delen binnen de bouwlijn, alsook de aangrenzende toegang moeten eveneens deel zijn van de vergunningsaanvraag en het bouwinitiatief tot het oprichten van de bouwvolumes.</p> <p>De onbebouwde ruimte kan deels verhard worden i.f.v. de aanleg van parkeren, een toegangszone en een laad- en loszone. Verhardingen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende, waterpasserende materialen. De niet verharde delen dienen als groene ruimte te worden ingericht.</p> <p>De groenbeplanting dient te worden uitgevoerd met inheemse streekeigen soorten en dient te gebeuren in het eerste plantseizoen na ingebruikname van het bedrijf. Voor een lijst met streekeigen beplanting zie art. 1.11.</p> <p>De beplantingen hebben een afschermdende functie waarvoor minimum maten op het ogenblik van het aanplanten zijn vastgelegd.</p> <p>Het inrichten van buitenopslagzones is enkel vergunbaar indien deze visueel afgeschermd zijn ten aanzien van de openbare weg.</p>

4. VOORSCHRIFTEN NIET BEBOUWD GEDEELTE

4.1. ZONE VOOR VOORGEBIED MET HOOGSTAMMEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De zone wordt aangelegd en ingericht als een representatieve overgang tussen het open landschap en de Weersterweg enerzijds en het lokale bedrijventerrein anderzijds. De zone dient te worden aangeplant met hoogstambomen. Het oprichten van bebouwing is binnen deze zone niet toegestaan.</p> <p>De zone dient te worden aangeplant met hoogstambomen met een minimale kruinhoogte van 4,00m t.o.v. het bestaand maaiveld.</p> <p>De aanleg van deze zone dient op zodanige wijze te gebeuren dat het lokaal bedrijventerrein maximaal in het straatbeeld en het landschap geïntegreerd wordt en zich als één eenheid aandient.</p> <p>Het oprichten van constructies en verharding binnen deze zone is niet toegelaten. De opslag van materialen is binnen deze zone niet toegelaten.</p>

4.2. ZONE VOOR BUFFER (LOT 4)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Tussen het lokale bedrijventerrein en het aangrenzend woongebied dient een buffer met een minimale breedte van 15,00m te worden gerealiseerd. Deze buffer heeft een esthetische, maar in eerste instantie afscherpende functie ten opzichte van de aanpalende woningen. De zone zal worden ingericht als een hoogstamweide met aan weerszijde een haag. Beplanting dient te worden uitgevoerd inheemse streekeigen soorten. Voor een lijst met streekeigen beplanting zie art. 1.11.</p> <p>De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. Enkel de normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.</p> <p>Indien de groenbuffer nog niet aangeplant is bij de eerste omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, dient er bij deze vergunningsaanvraag beplantingsplan voor de bufferzone gevoegd te worden.</p> <p>Het doorbreken van de groenbuffer is niet toegelaten.</p> <p>Het oprichten van constructies en verharding binnen deze zone is niet toegelaten. De opslag van materialen is binnen deze zone niet toegelaten.</p>

4.3. ZONE VOOR TRANSPARANTE BUFFER

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De zone bestaat uit een beplanting van hoogstambomen met een lage onderbegroeiing. De bomen zorgen voor de integratie in het landschap. Door de lage onderbeplanting blijft het beeld naar het open landschap transparant.</p> <p>De zone dient te worden aangeplant met hoogstambomen langs een buffergracht.</p> <p>Het oprichten van constructies en verharding binnen deze zone is niet toegelaten. De opslag van materialen is binnen deze zone niet toegelaten.</p> <p>Binnen de zone is het toegelaten hemelwaterinstallaties en/of infiltratievoorzieningen aan te leggen. Na de aanleg van de hemelwaterbuffering en regenwaterinfiltratievoorzieningen zijn bijkomende reliëfwijzigingen enkel toegelaten i.f.v. het creëren van bijkomende buffercapaciteit. De overgang met lager gelegen delen dient steeds op een kwalitatieve, ruimtelijk en landschappelijk verantwoorde wijze te worden opgelost.</p>

4.4. ZONE VOOR WEGENIS (O.D.) (LOT 6)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze zone moet de aanleg van een openbaar domein met een gemengde afwikkeling van allerlei verkeersstromen toelaten: voetgangers, fietsers, auto's. Hierbij is bijzondere aandacht gewenst voor het langzame verkeer.</p> <p>Voor de bewoners van de nieuwe woonwijk is een openbaar domein met de nadruk op verblijfskwaliteit zeker gewenst.</p>	<p>Deze "zone voor wegenis" is bestemd voor de aanleg, het onderhoud en het beheer van wegenis voor bestemmingsverkeer en de hieraan verbonden noodzakelijke infrastructuur, voetpaden, nutsvoorzieningen, groen-aanleg en straatmeubilair. Eveneens is het mogelijk binnen deze zone parkeerplaatsen aan te leggen en infrastructuur voor hemelwaterbuffering of infiltratie.</p> <p>De niet-verharde delen van deze zone worden aangelegd als groene verblijfsruimte met inheemse en streekeigen beplanting. Exoten of coniferen worden niet toegelaten.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Het oprichten van constructies is niet toegelaten, uitgezonderd deze gerelateerd aan de inrichting van het openbaar domein, zoals verlichtingsapparatuur, straatmeubilair, nutsleidingen, e.d.</p>

Ambitiekader circulair bouwen

Hoofdstuk 1 – utiliteitsgebouw

1.1 Circulair materiaal

De toekomstwaarde van de toegepaste materialen hangt in hoge mate af van de wijze waarop het gebouw ontworpen is. Met het oog op toekomstige expansie, verdichten of in de hoogte bouwen, vormen losmaakbaarheid en adaptiviteit belangrijke uitgangspunten om de toegepaste materialen in het end-of-life scenario opnieuw te kunnen benutten.

a) Het aandeel van materialen (in kg) met een non-virgin (hergebruik of recycling) of bio-based herkomst is minimaal 30% (installaties, buitengevels, constructie) en minimaal 25% (ruimteplan buiten).

b) Minimaal 90% van de toegepaste materialen is volledig vrij van toxische materialen van de 'banned list of chemicals C2C certified CM Product Standard V3.0;

http://www.c2c-centre.com/sites/default/files/C2CCertified_Banned_Lists_V3_121113.pdf

c) Van de toegepaste materialen (in kg) wordt aan het einde van de technische of functionele levensduur met de kennis en technieken van nu (in kg):

- Minimaal 30% hergebruikt;
- 0-70% gerecycled;
- Maximaal 15% gestort of verbrand

1.2 Circulair design

Bij losmaakbaarheid kan gedacht worden aan toepassingen als droge verbindingen in plaats van natte verbindingen (schroeven of vorm-verbindingen in plaats van lassen).

a) Een losmaakbaarheidsscore van ten minste 0,4 voor ten minste 10 details;

b) Voor ten minste 50% van de ruimtes zijn 2 of meerdere gebruiksfuncties mogelijk;

c) Een minimale indelingsflexibiliteit van 30% op basis van BREEAM MAT 08;

1.3 Digitalisering

Minimaal 5 van de toegepaste materialen (bij voorkeur deze met meeste massa in het gebouw) beschikken over een materialenpaspoort, conform GRO / Circular IQ, Madaster of gelijkwaardig;

Hoofdstuk 2 – Infrastructuur

2.1 Bouwen met duurzame en gezonde materialen

a) Het aandeel van materialen (in kg) met een non-virgin (hergebruik of recycling) of bio-based herkomst is minimaal 30% (installaties, buitengevels, constructie) en minimaal 25% (ruimteplan buiten);

b) Van de toegepaste materialen (in kg) wordt aan het einde van de technische of functionele levensduur met de kennis en technieken van nu (in kg) :

- Minimaal 15% - 100% gerecycleerd

- Maximaal 15% gestort of verbrand

2.2 Restwaarde

Met betrekking tot het end-of-life scenario van de toegepaste materialen kan een terugnamegarantie dienen als middel om de toekomstwaarde te waarborgen. Op deze manier verandert de interactie met de leverancier met als doel om te komen tot gerichtere samenwerking voor optimale benutting van de bouwmaterialen.